

Informe de Revisoría Fiscal

A los miembros de la Asamblea General de Copropietarios
CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO -CUAN

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO -CUAN, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022 y comparado con 2021, el estado del resultado integral, la ejecución presupuestal y sus revelaciones, correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros consolidados adjuntos de la Copropiedad han sido preparados, en su mayoría en todos los aspectos materiales y fueron tomados fielmente del sistema contable SISCO, a la emisión de mi dictamen aún no se habían sentado en los libros oficiales. De conformidad con el Anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes. Mi opinión es con salvedad por limitación teniendo en cuenta los aspectos que revelo más adelante.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2021, fueron preparados por el Contador Sra. RICARDO TORRES CAMARGO con TP114893-T y quien debía ejercer el proceso de auditoría en calidad de Revisor Fiscal y que se encontraba debidamente nombrado como consta en el Acta de Asamblea General Ordinaria anterior el profesional contable Sr. CARLOS GUILLERMO HOLGUIN GIRALDO TP 39734-T, quien entrego un dictamen sin salvedad debidamente firmados.

Fui nombrada como revisora fiscal en la Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado mes de julio de 2022, desde esta fecha y hasta el 31 de diciembre de 2022 he actuado como Revisor Fiscal del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO -CUAN

Fundamento de la Opinión Con Salvedad

He llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) de conformidad Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

- El impacto que tiene firmar contratos con dos empresas diferentes pero que tienen los mismos socios cuando estos representan casi el 40% del presupuesto de la copropiedad es decir un monto anual de casi MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS, que corresponden al servicio de vigilancia y aseo.
- Los saldos de cartera con relación a los honorarios jurídicos que no se evidencian en los estados de cuenta y no hay claridad tanto para el deudor como al profesional del derecho un control de honorarios cobrados y pagados por cada una de los estados de cartera a su cargo
- Al 31 de diciembre de 2022 existen cuentas por cobrar por más de \$1.300 millones, con antigüedad muy superior a 360 días y \$406 millones de deterioro. No me fue suministrada la información sobre el análisis de recuperación de las citadas partidas, ni se obtuvo certeza por otro medio para determinar su cobro, ni la suficiencia del deterioro aun cuando se mantienen montos elevados por concepto de intereses en cuentas de orden o control.

Párrafo de Énfasis

Llamo la atención sobre la revelación No. 4: Efectivos y equivalentes de efectivo, en las cuentas de ahorros de la copropiedad se conservan montos de dineros elevados sin tomar decisiones prontas para direccionar estos recursos en mecanismos financieros que generen una rentabilidad de los mismos. Así mismo no se efectúan protección por posibles temas cibernéticos que origina un riesgo de estos fondos, hago referencia a:

B.C.S. PARQUEADERO-24521696098	207,076,717
DAVIVIENDA RECUADO -7204	227,873,727
DAVIVIENDA MOROSOS -7246	177,728,550
TOTAL	612,678,994

Llamo la atención sobre la revelación No. 5: Instrumentos Financieros e Inversiones: Con relación a los CDTs ellos figuran de forma “desmaterializados”, es decir virtuales, esta revisoría solicito que se entregara una certificación por escrito de parte de cada entidad financiera en pro de corroborar la existencia de los mismos. Ya que solo se tiene un documento que lo detalla, pero NO se observa el título valor en físico. Solo hasta la segunda semana del mes de marzo de 2023 se logro tener todos los títulos valores en físico para corroborar su existencia.

Con relación al manejo de los CDT es necesario evaluar no solo el porcentaje de rendimientos que genera, si no la entidad donde se toman. Los mercados financieros reflejan bancos en quiebra y es necesario evaluar este nivel de riesgo para direccionar los recursos del CUAN.

Es necesario separar los conceptos de recursos para tener claridad al momento de utilizarlos. Existe un CDT al cierre del año 2022 que contiene recursos del Fondo de imprevisto y de ascensores, en su valor total. Se recomienda que se separen estos recursos con sus rendimientos respectivos, para mayor claridad en el manejo de estos.

Recomiendo que los rendimientos financieros que genera cada uno de estos títulos valores se capitalicen, por lo anterior tener presente que el CDT Banco Pichincha de Fondo de imprevisto falto capitalizar los rendimientos por \$1.022.254.65

Llamo la atención sobre la revelación No. 6: Instrumentos Financieros en cuentas por cobrar: Con relación a que No se esta reflejando en los estados de cuenta los honorarios que cada copropietario está pagando a los abogados sobre cada uno de sus abonos, por tal motivo esta Revisoría recomendó que se efectuó procesos para dar más claridad al deudor sobre la aplicación de los pagos

Los saldos de la cartera se encuentran afectados directamente por el valor de consignaciones sin identificar monto que no se ha abonado a las cuentas de los copropietarios por \$21.842. Es necesario establecer unos parámetros definidos con las entidades financieras para que se identifique con claridad a que inmueble corresponde, cada pago indistintamente el mecanismo de cancelación utilizado por los copropietarios

Con relación a temas de cartera, se debe efectuar el cobro de la cartera en forma inmediata y no dejar que las moras por el no pago de los copropietarios se acumulen ya que esto afecta a toda la comunidad, tenido en cuenta que estos recursos se deben destinar para la conservación de la copropiedad, aunque en el año 2022 se observa una disminución en la cartera es necesario seguir creando mecanismos de cobro de cartera sobre nuevos deudores para no dejar elevar estas deudas que generan dificultad para su recaudo.

Llamo la atención sobre la revelación 6 literal a) relacionada al monto que se adeuda por los locales comunales y el GAN, es necesario revisar con cuidado este tema y evaluar el costo beneficio que se tienen al utilizar la intermediación de la inmobiliaria Rafael Ángel y el cobro de comisión que esta hace por este manejo y la adquisición de una póliza de arriendo. Sin descuidar el cobro jurídico sobre los montos ya adeudados por la utilización de la zona común.

Llamo la atención sobre la revelación 10 Beneficios empleados el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO -CUAN, contaba con una nómina de 10 personas vinculadas con contratos laboral, de las cuales 3 terminan su vinculación por lograr su pensión y otras ya estar pensionadas. Es necesario hacer una evaluación financiera, de recurso humano y de garantías económicas para las futuras contrataciones, elaborando un manual de contratación requisitos que debe cumplir cada funcionarios, experiencia y conocimiento, valor de su salario según su evaluación y el efecto de conservación de algunos funcionarios que estén próximos a llegar a su pensión relacionado con el fuero pensional que los protege. Todo ello en prode evaluar los pros y los contras de conservar en el CUAN una contratación directa de personal o una tercerización en esta vinculación

Incertidumbre material relacionada con la Copropiedad en Funcionamiento

La copropiedad se encuentra en funcionamiento y cuenta con recursos para seguir funcionando. Debe tener cuidado con el tema de invertir todos sus recursos en proyectos inmediatos como los ascensores y descuidar la liquidez para casos urgentes. Es recomendable que los recursos que

corresponden al Fondo de Imprevistos se sigan conservando en forma real para alguna eventualidad que ocurra. Así mismo evitar un incremento de cartera, que pueda originar un nivel de endeudamiento, por no contar con recursos para cumplir con sus proveedores y contratistas.

Cuestiones Clave de Auditoria

- (1) Existe el riesgo en el control y manejo de los recursos económicos que se tienen por el monto de contratación directa que tiene avalada el administrador. Por tal motivo recomiendo que se haga un manual de contratación que está autorizado el representante legal en pro de que los contratos tengan el mismo mecanismo y tratamiento
 - a. Como por ejemplo la elaboración como tal de contratos
 - b. La solicitud de pólizas
 - c. La forma de pago
 - d. Las garantías
- (2) Es muy importante que se elaboren manuales y procedimientos de contratación para el CUAN, que beneficien a la comunidad y se evite escenarios como el de asignar contratos a empresas con los mismos socios, estableciendo unos parámetros generales que eviten decisiones sesgadas que puedan afectar las finanzas de la copropiedad, donde se establezcan todas las reglas de juego tanto desde aspectos jurídicos, contables, tributarios y administrativos

Otras Cuestiones

- En la actualidad la copropiedad a efectuado la implementación de la ley de protección de datos HABEAS DATA, pero esta se debe aplicar en cada proceso que se haga y dar la orientación adecuada y capacitación a las personas que intervienen en diversos escenarios en el CUAN, como son consejeros, administrador, contratista y empelados. Por lo anterior se debe efectuar correctivos donde se deje evidencia del proceso de capacitación y seguimiento a la aplicación de esta implementación
Esta Revisoría solicito elaborar el formato de confidencialidad, para todos los órganos de control, proveedores, contratistas, empleados y no se llevó a cabo.
- La copropiedad viene efectuando un seguimiento y actualización al SG-SST. Este sistema requiere una Auditoria por un profesional diferente al que nos asesora, como lo establece la norma, pero no se ha efectuado ninguna a la fecha
- No se ha cumplimiento a la resolución No. 2184 de 2019, que empezaba a regir en el 2021, y donde establece los colores blancos, negro y verde para los contenedores de basuras, canecas reciclaje y bolsas que se utilicen en la separación de residuos. Aunque se efectúan varios filtros de reciclaje es recomendable efectuar los ajustes necesarios para identificar estos colores según la norma en los chuts de basura

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. Esta comprende el informe de gestión, informe Consejo de administración, informes de comités y demás que se incorpore, pero no incluye los estados financieros ni mi informe de auditoría correspondiente.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Es de aclarar que al momento de emitir mi informe no tuve alcance al informe de gestión del administrador, ni del Comité de Convivencia por tal motivo no puedo expresarme sobre ellos.

Con relación al informe del Consejo de Administración, tu alcance al mismo y es acorde con lo gestionado en esta vigencia. Recomiendo que se efectuó un libro de registro de reuniones de comités de convivencia con el fin de dejar la trazabilidad en caso de tener que aplicar sanciones que deben estar en el reglamento de la copropiedad

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La Administración es la responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Anexo N° 2 a del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración y el Consejo de Administración también son responsables de la implementación y mantenimiento del control interno que consideren necesario para que los Estados Financieros se presenten libres de incorrección material.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de los hechos económicos que conforman los estados financieros de la copropiedad

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Mi auditoría se realizó de forma mensual desde mi nombramiento No se garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, siempre detecte una incorrección material cuando existe, las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA Anexo No. 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Durante las labores realizadas se observa que no figura la documentación en la copropiedad debidamente archivadas, relacionada con los soportes documentales de cada uno de los egresos fue reiterativos varios requerimientos de la Revisoría Fiscal, pero acatados y corregidos en la mayor parte de ellos por parte del Administrador

- Desde mi punto de vista es necesario dejar establecido unos parámetros de contratación ya que no se hacen requerimientos en forma uniforme a todos los contratistas relacionados con pólizas de garantía, no siempre se firma contratos, se falla en algunas oportunidades en la solicitud de facturas electrónicas, manejando cuentas de cobro y se es lapso en estos escenarios
- Se hacen recomendaciones posteriores por parte de la Revisoría cuando ya se han realizado los pagos, por tal motivo invito a crear un manual de procedimientos de pagos en pro de solucionar los vacíos documentales y cumplimiento de legalidad de soportes como facturas y seguridad social antes de efectuar el desembolso del dinero. Algunos proveedores y contratistas no subsanan la recomendación dada por el revisor Fiscal
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.

Hechos posteriores

Es importantísimo evaluar los procesos jurídicos que cursan desde hace varios años en el CUAN en especial el tema relacionado con Codensa, El Gan entre otros. Observando actas son temas muy relevantes que están llegando a un punto de tomar decisiones trascendentales para toda la comunidad. Recomiendo que estas sean tomadas por todos sus copropietarios u otorgar aval de la asamblea para que el consejo de administración y la administración, en compañía de sus asesores jurídicos pueden entrar a definir montos de indemnización entre otros.

El consejo de Administración aprobó el proyecto del plan quinquenal el cual es un eje y línea de ruta de varias inversiones dentro del CUAN, es importantísimo que se de continuidad a los avances y se elaboré un cronograma de actividades, mecanismo de financiación y se designen personas en cada uno de los 5 ejes para que se logren cumplir y no sufran dilataciones como en años anteriores

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que, durante el año 2022, la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; con la excepción de lo ya descrito. Las operaciones fueron registradas en el sistema contable SISCO. Licencia que figura a nombre del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO

Los actos de la administración se ajustan en la mayoría a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios; la correspondencia se recomendó llevar un consecutivo para su control y seguimiento, los comprobantes de las cuentas se archivan con sus soportes en su mayoría completos y dando cumplimiento a las normas contables, tributarias y legales. Los libros de actas de consejo no se mantuvieron al día, aunque sus actas fueron aprobadas falto sentarlas y firmarlas en forma oportuna. El libro de Actas de Asamblea se encuentra debidamente actualizado. El informe de gestión de la Administración debe guarda la debida concordancia con los estados financieros separados al cual no tuvo alcance

El consejo de Administración sesiono, observando que algunos de sus miembros no continuaron participando de las reuniones por roces entre los diferentes criterios y conceptos sobre temas tratados.

Es necesario que la copropiedad programe una revisión detallada del Reglamento de Copropiedad donde se verifiquen en forma correcta y técnicamente los coeficientes ya que su sumatoria no llega al 100%. Los cálculos del cobro de la cuota de administración, extraordinarias y aprobaciones se deben hacer sobre este coeficiente. Dentro de la misma modificación incorpora la actualización del manual de convivencia y demás normas como sanciones, reglamento de parqueaderos y el uso correcto de los parqueaderos de visitantes, zonas comunes como locales, apartamentos, teatro y demás temas que requieran para una mejor organización y direccionamiento dentro de la copropiedad. Como primera medida y observando la complejidad de la copropiedad con el tema del Gan, la Iglesia y el edificio de la Armada es necesario antes de hacer estas reformas hacer un diagnóstico de la copropiedad para evaluar estas variables incluyendo los módulos de contribución ya que los edificios son diferentes entre sí. Las sanciones se deben dejar tasadas en una unidad de medida que no vaya en contra de la equidad. En la actualidad los cobros de cuotas de administración no tienen concordancia con los coeficientes y no se observa que existan módulos de contribución, para justificar estas diferencias

Con relación al tema de la huerta es recomendable que se haga un estudio ambiental de su ubicación, el impacto de su conservación, su adaptación al medio dentro de la ciudad. Dando vital énfasis en generación natural de insectos entre otros que afectan a los propietarios que están muy cerca de ella. Así mismo evaluar el origen de la misma, sus condiciones de generar beneficios a toda la comunidad y la aplicación ecológica con el ecosistema

Informe sobre el Control Interno

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

En cumplimiento de la Parte 2, Título 1° del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la Copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la Copropiedad;
- Estatutos de la entidad;
- Actas de asamblea y Consejo de Administración

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por los encargados de la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

Recomiendo que se mantenga control sobre los requisitos que se establecen en el banco para el manejo de cada uno de las cuentas y los permisos que tiene el Administrador en forma independiente para el manejo de estos recursos.

Control y seguimiento en las fechas en que se vencen los CDTs y las condiciones que tiene cada uno de ellos para redimirlos en efectivo. Es fundamental que tenga una restricción que solo se pueda renovar o redimir con el aval del representante legal y de la persona del consejo que actúa como Tesorero

Así mismo reiterar que para todo desembolso se exija el aval de la segunda firma (toquen) indistintamente el mecanismo de pago PSE, transferencia, retiro en el banco y demás procesos activos en las entidades financieras que se tienen en el CUAN

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que:

- Permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad;
- Proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable a la NIIF, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y del Consejo de Administración
- Proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la entidad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la entidad, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y

eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, excepto, lo relacionado con el seguimiento, capacitación y aplicación de Habeas Data, las de SG-SST falta hacer la auditoria, falta crear y aplicar manuales de procedimientos relacionado con la Caja Menor, manejo de recursos del efectivo de parqueadero de visitantes, crear manuales de contratación tanto los montos autorizados para el administrador, personal y la contratación que debe aprobar el consejo de Administración basado lo aprobado en el presupuesto por la asamblea

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es parcialmente efectivo, en todos los aspectos importantes, requiere enfatizar en dar cumplimiento a cabalidad sobre lo que establecen las normas internacionales y otras al respecto



CLARA INES HERNANDEZ RODRIGUEZ

C.C. 51.946.658

TP.71828-T

CL 12 B No. 9-33 OF717

Bogotá, 16 de marzo de 2023